

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2018 del R.G.E.

promossa da

**Omissis**

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)

Nato a Vicari il **Omissis**

contro

**Omissis**

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)

**Omissis**

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Allegati.....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 31/10/2020, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, con studio in Via Giuseppe Mulè, 33 - 90011 - Bagheria (PA), email lucatripoli@gmail.com, PEC lucatripoliarchitetto@pec.it, Tel. 389 1599060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzetto storico ubicato a Vicari (PA) - Via Bettino Ricasoli n. 23/29, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37°49'29.19"N; 13°34'10.82"E)
- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Vicari (PA) - Via Gallo n. 6, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 37°49'27.18"N, 13°34'9.54"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Vicari (PA) - Cortile Calabrese n. 3, piano T (Coord. Geografiche: 37°49'34.21"N; 13°34'21.38"E)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Vicari (PA) - Largo Progresso, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 37°49'34.21"N; 13°34'21.38"E)
- **Beni N° 5, 6, 7, 8, 9** - Terreni ubicato a Vicari (PA) - Contrada Comune (Coord. Geografiche: 37.8333733, 13.58383905)
- **Beni N° 10, 11** - Terreni ubicati a Vicari (PA) - Contrada Bellomaiale (Coord. Geografiche: 37.8073229, 13.57028105)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Vicari (PA) - Contrada Fontana Ulivo (Coord. Geografiche: 37.83976525, 13.56454795)



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Vicari (PA) - Via Bettino Ricasoli n. 23/29, piano T-1-2

### DESCRIZIONE

---

Palazzetto storico a tre elevazioni fuori terra, risalente alla prima metà del XX secolo, ubicato nel Comune di Vicari, con accesso dalla via B. Ricasoli, costituito da n. 14 vani catastali, e composto da:

- Piano terra-seminterrato con due accessi dalla via Ricasoli ai n. 23 e 25, e un accesso dal giardino privato retrostante, composto da un vano di ingresso, un corridoio, quattro grandi vani destinati a magazzino/cantina.
- Piano primo-rialzato: un androne scala di ingresso con accesso da via Ricasoli n. 27, un grande vano disimpegno, una cucina, una sala da pranzo, un ripostiglio, uno studio, un soggiorno, due camere da letto e un w.c, terrazzo e giardino di pertinenza esclusiva.
- Piano secondo: vano scala, un grande vano di disimpegno, un w.c., due camere da letto, un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile ricade all'interno del centro abitato del Comune di Vicari, in zona servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da servizi e attività commerciali di prima necessità.



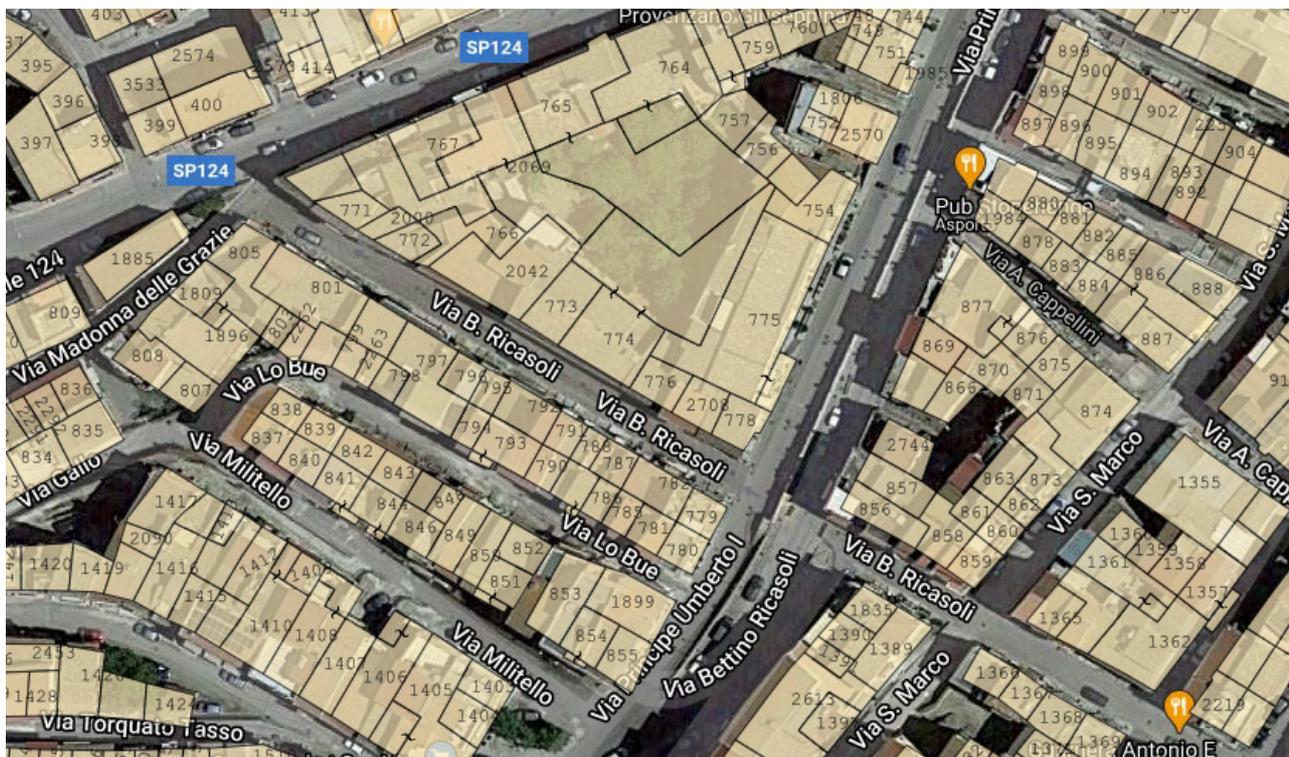
*Localizzazione dell'edificio rispetto al territorio comunale*



Si riportano le ortofoto satellitari con individuazione dell'immobile rispetto al territorio comunale, la sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale (AII. 1) e un report fotografico sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo (AII. 2).



*Localizzazione dell'edificio rispetto al contesto territoriale*



*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale*





*Vista dell'edificio da via B. Ricasoli*



*Studio - piano primo-rialzato*



*Camera da letto - piano primo-rialzato*





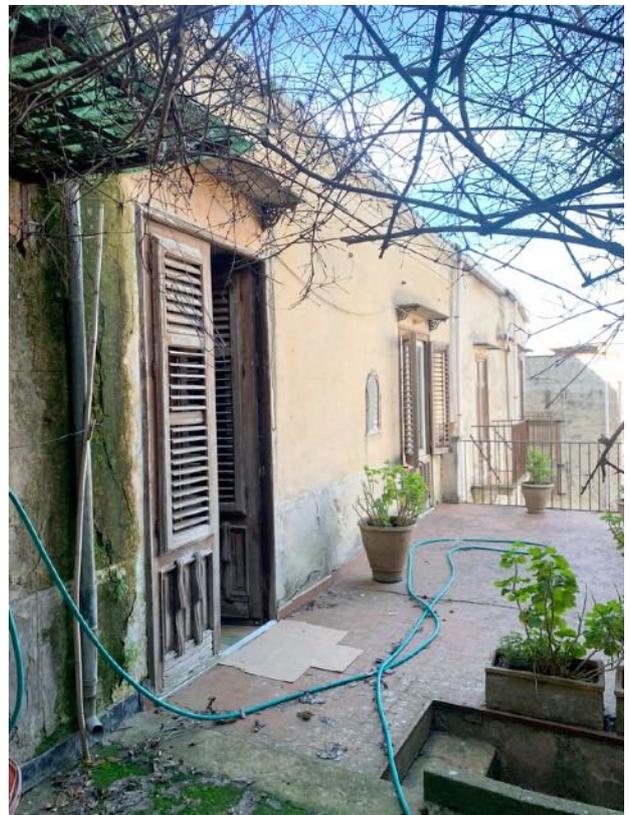
*Soggiorno - piano primo-rialzato*



*Camera da pranzo - piano primo-rialzato*



*Camera da letto - piano primo-rialzato*

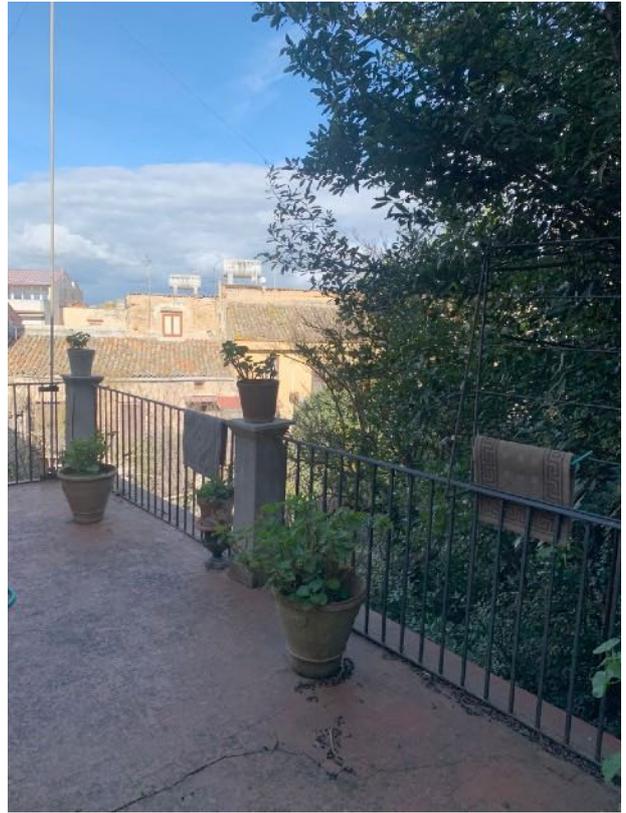


*Terrazzo su giardino privato - piano primo-rialzato*





*Vista sul giardino privato*



*Terrazzo su giardino privato - piano primo-rialzato*



*Scala di collegamento tra piano primo e secondo*



*Vano al piano secondo*





*Vano al piano secondo*



*Soggiorno - piano primo-rialzato*



*Cucina - piano primo -rialzato*



*Cantina - piano terra*



*Cantina - piano terra*



*Cantina - piano terra*



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *Omissis* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: *Omissis*  
Via *Omissis*  
90020 - Vicari (PA)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *Omissis* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. *Omissis* risulta proprietario per la quota dell'intero per atto di donazione accettata del 18.07.1990 in Notar Franco Cardillo di Lercara Friddi (PA), repertorio n. 1317, trascritto il 17.08.1990 ai nn. 32764/24871, da potere di *Omissis*, nata a Vicari il *Omissis* (**all. 3**).

## CONFINI

L'edificio confina a sud-ovest con via Bettino Ricasoli, da cui trae accesso, a sud-est con altri edifici privati identificati con le particelle n. 775 e 776, a nord-ovest con altro edificio privato identificato con la particella n. 2042, a nord-est con giardino privato di pertinenza esclusiva.

## CONSISTENZA

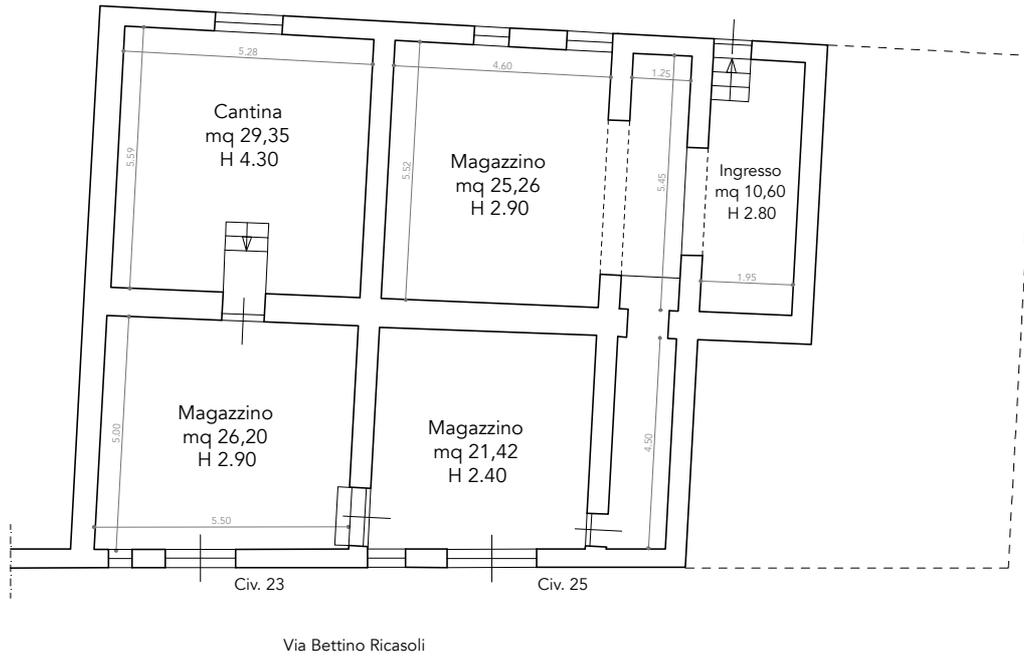
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	190,00 mq	228,00 mq	1,00	228,00 mq	3,40 m	Primo
Balcone scoperto	6,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	14,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	Primo
Giardino	220,00 mq	220,00 mq	0,18	39,6 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	85,50 mq	111,50 mq	1,00	111,50 mq	3,60 m	Secondo
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	Secondo
Magazzino	138,00 mq	167,15 mq	0,60	100,29 mq	2,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>485,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>485,46 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

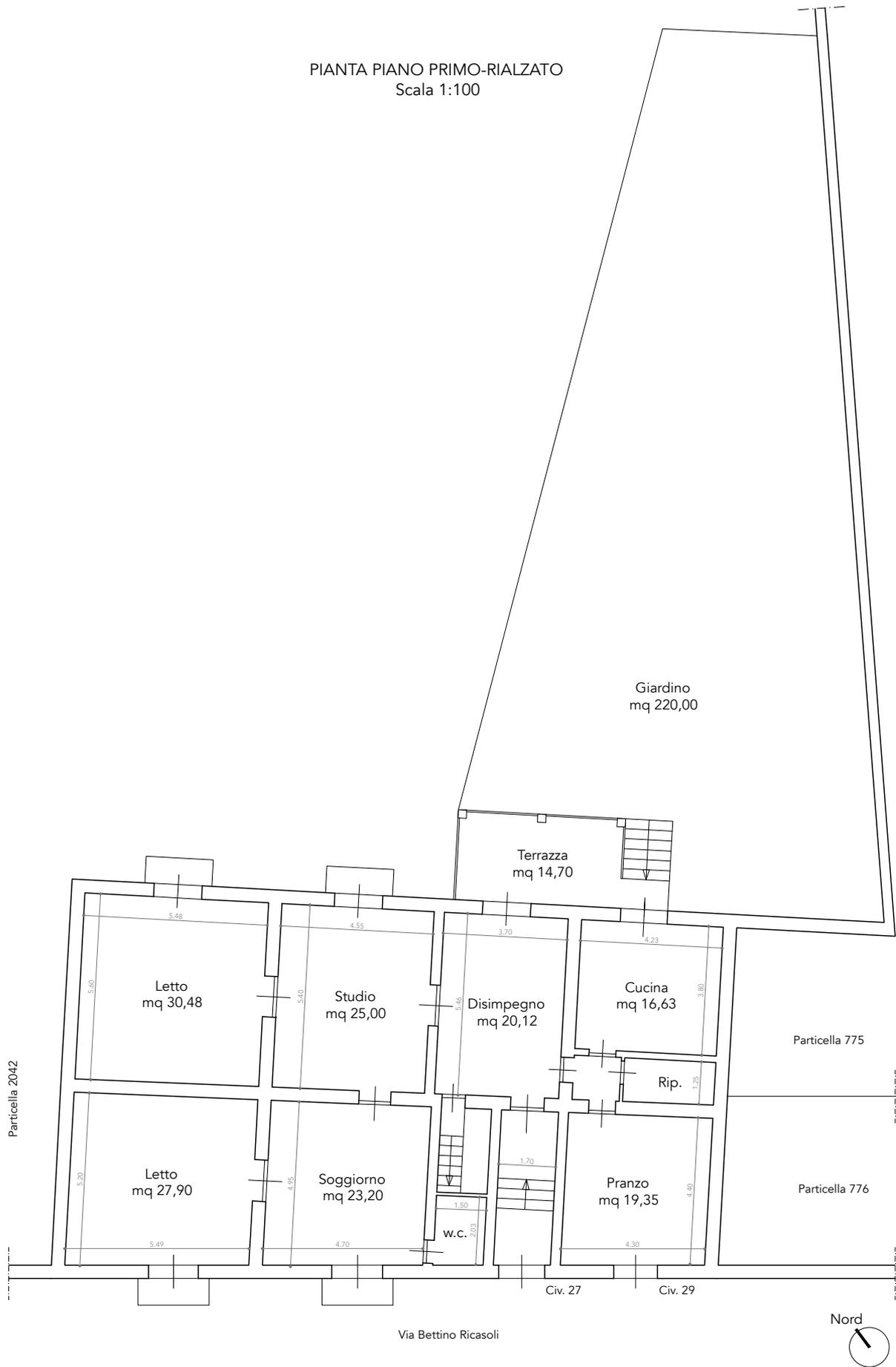


Si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi (v. **all. 4**) redatte dallo scrivente sulla base dei rilievi metrici eseguiti nel corso del sopralluogo.

### PIANTA PIANO TERRA



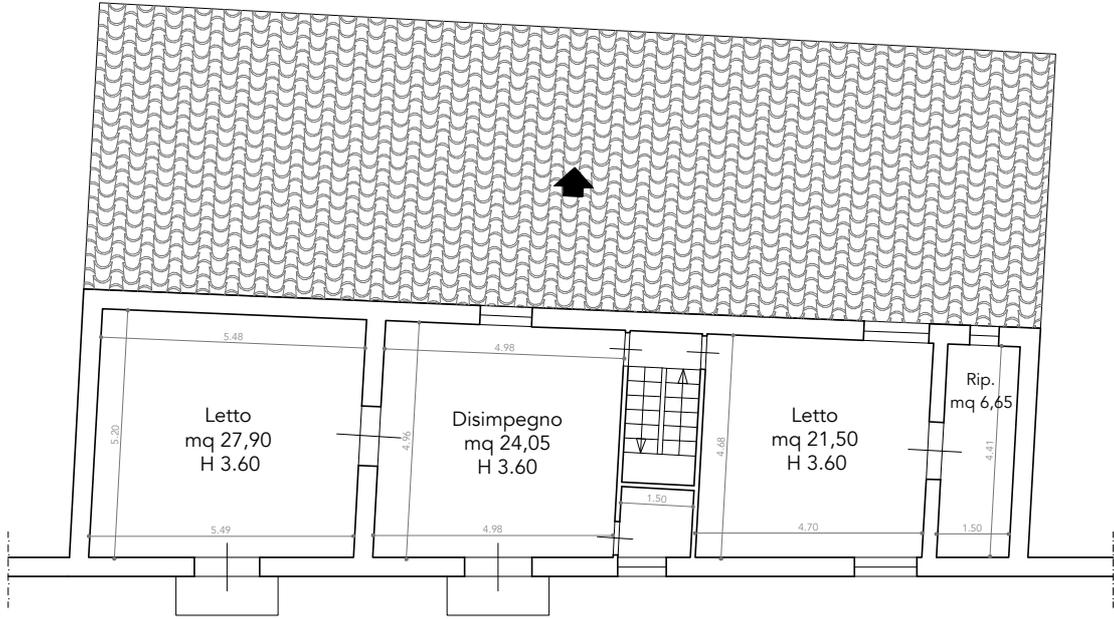
PIANTA PIANO PRIMO-RIALZATO  
Scala 1:100



Particella 2042

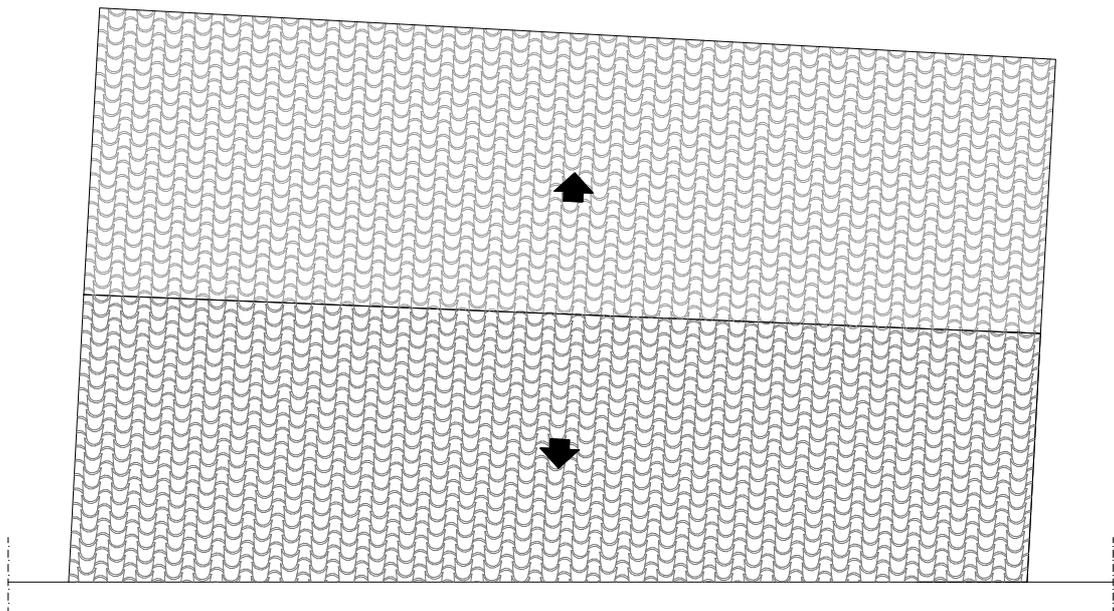


PIANTA PIANO SECONDO  
Scala 1:100



Via Bettino Ricasoli

PIANTA DELLA COPERTURA  
Scala 1:100



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/07/1990	OMISSIS, nata a Vicari il OMISSIS,, piena proprietà per 1/3,OMISSIS, nata a Vicari il OMISSIS,, piena proprietà per 1/3, OMISSIS, nato a Vicari il 03.03.1898, piena proprietà per 1/3.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 773 Categoria A2 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 0,93 Piano T-1-2
Dal 18/07/1990 al 12/02/2021	OMISSIS, nato a Vicari il OMISSIS,, piena proprietà della quota dell'intero, OMISSIS, nata a Vicari il OMISSIS, diritto di usufrutto.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 773 Categoria A2 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 483 mq Rendita € 867,65 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allega copia della visura catastale attuale e storica, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa catastale (**All. 5**).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	773			A2	3	14	483 mq	867,65 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale (**all. 6**) non si riscontra la presenza di difformità sostanziali.

## PRECISAZIONI

Nessuna.

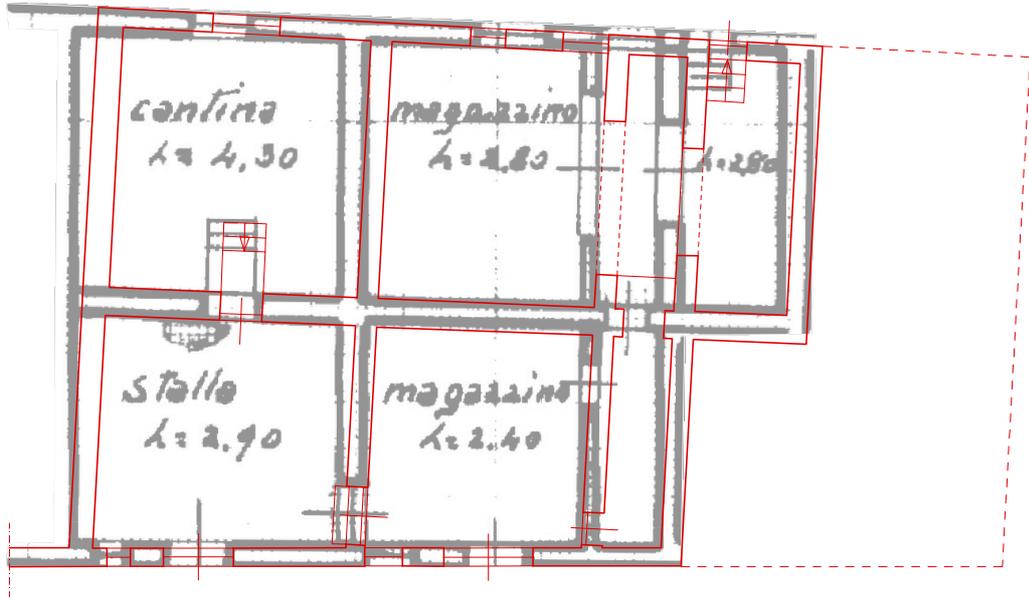
## PATTI

Nessuno.



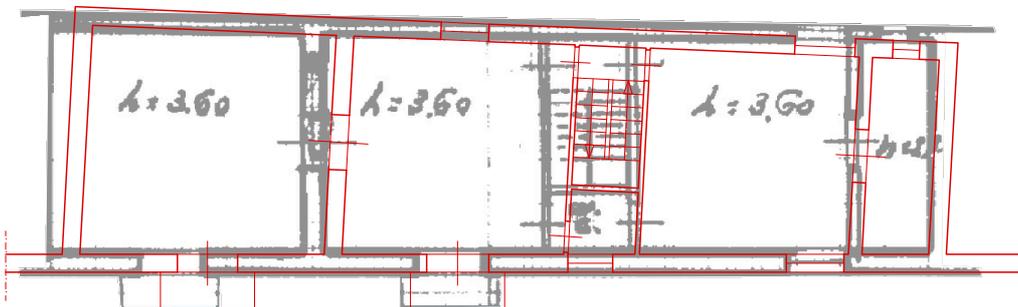
SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

PIANO TERRA



Via Bettino Ricasoli

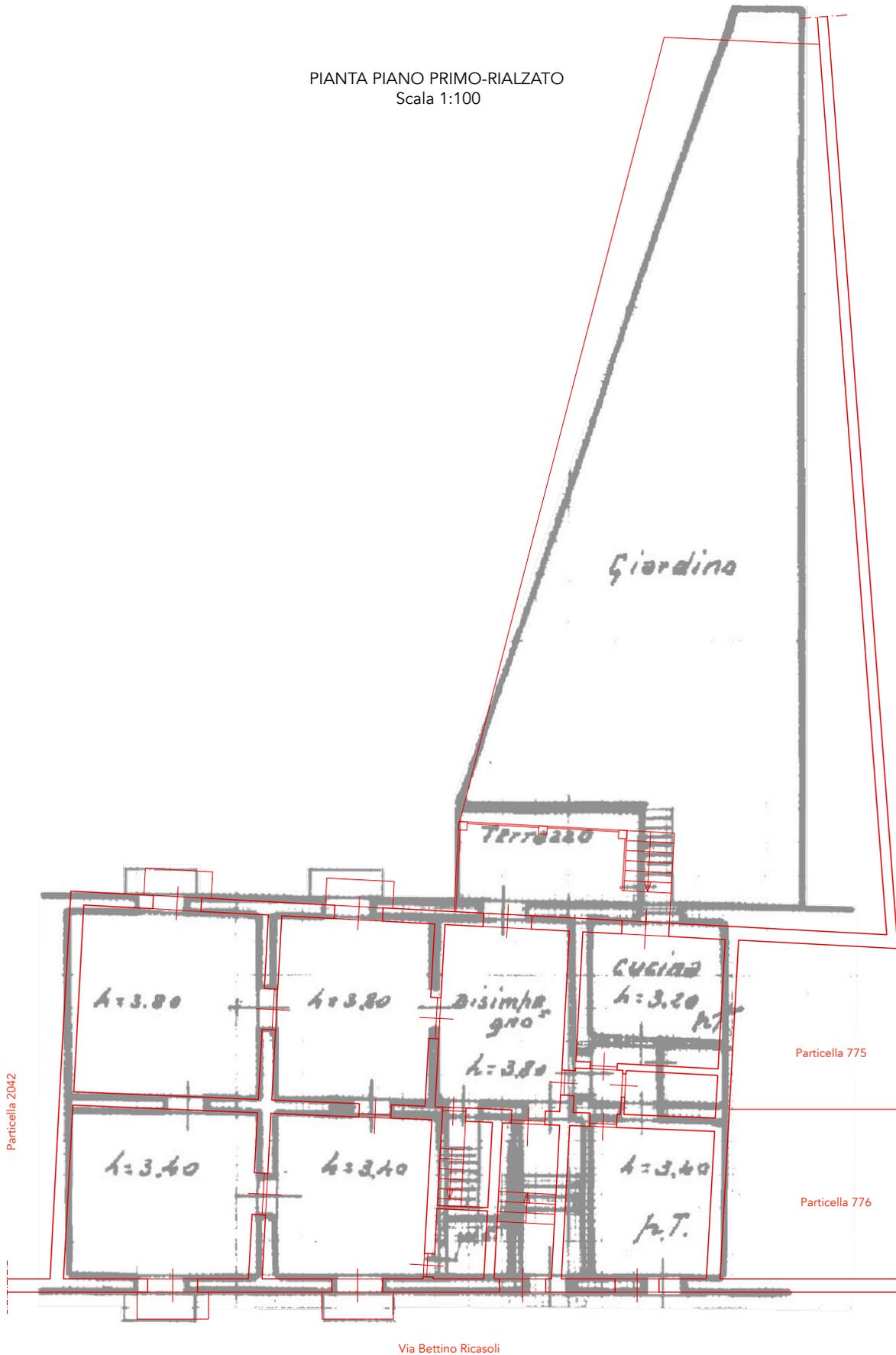
PIANO SECONDO



Via Bettino Ricasoli



PIANTA PIANO PRIMO-RIALZATO  
Scala 1:100



Particella 2042

Particella 775

Particella 776

Via Bettino Ricasoli



## STATO CONSERVATIVO

---

Dall'esame visivo svolto nel corso del sopralluogo, è stato possibile riscontrare che l'immobile versa in buono stato conservativo, considerata anche l'epoca di costruzione, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture.

Non sono state riscontrate lesioni o fessurazioni nelle murature portanti e i solai non presentano segni di deterioramento.

I pavimenti realizzati con le maioliche dell'epoca sono in ottime condizioni, così come gli affreschi delle volte al piano primo-rialzato.

Nel complesso, tuttavia, l'immobile necessita di un intervento di restauro conservativo mirato principalmente al rinnovo della facciata principale, all'ammodernamento dei servizi igienici e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù attive e/o passive.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio gode di una doppia esposizione: la facciata principale su Via Bettino Ricasoli è orientata a sud-ovest, mentre la facciata secondaria, che si affaccia sul giardino di pertinenza, è orientata a nord-est.

L'altezza utile interna al piano terra è variabile tra 2,40 e 4,30 metri, al piano primo è di 3,40 metri, al netto delle volte, al piano secondo è di 3,60 metri.

La struttura verticale portante è costituita da murature di pietrame tipica dei luoghi, con solai sono in legno costituiti da travi rustiche e sovrapposto tavolato.

La copertura è a due falde inclinate, con struttura in legno, manto in coppi siciliani, e versa in buono stato di conservazione.

La facciata esterna è rifinita con intonaco a base di calce e presenta dettagli in rilievo quali fregi, lesene, modanature e fasce marcapiano (da restaurare).

Le pareti interne ai piani primo e secondo sono rifinite con intonaco a base di calce e carta da parati, mentre sono rifinite al grezzo nei magazzini al piano terra.

Le volte dei soffitti al piano primo sono affrescate e decorate con dipinti e stucchi di ottima fattura e versano in buone condizioni.

I pavimenti del piano primo e secondo sono in maioliche di dimensioni 20x20 cm, decorate, in ottime condizioni, mentre al piano terra la pavimentazione è in cemento.

I rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Il portone di ingresso è in legno massello, a doppia anta a battente.

Gl infissi esterni sono il legno massello, con vetro singolo e oscuranti del tipo a persiana a due ante.



Gli infissi interni sono in legno massello, a una o due ante, laccati di colore bianco.

La scala interna di collegamento tra il piano primo e il piano secondo è rifinita con un rivestimento in pietra che presenta i segni di usura del tempo.

L'impianto elettrico è realizzato in parte a vista e in parte sottotraccia, e necessita di adeguamento alle normative vigenti.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia con tubazioni in rame, e necessita di adeguamento alle normative vigenti.

Costituisce pertinenza esclusiva un giardino di mq 338 circa.

Non è dotato di posti auto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1990 al 12/02/2021	OMISSIS, nato a VICARI il OMISSIS, proprietario per la quota dell'intero in piena proprietà quale bene personale, pervenuto in nuda proprietà per donazione accettata dalla Sig.ra OMISSIS, nata a Vicari il OMISSIS, la quale in seno a detto atto si era riservata l'usufrutto vita natural durante, che si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte della stessa avvenuta bel 13/05/1993. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Salerno Cardillo	18/07/1990	1317	479
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/08/1990	32764	24871
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	27/07/1990	21773.1	1990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'immobile è stato fornito dal debitore e risulta allegato alla presente relazione (all. 3).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di PALERMO - Ufficio provinciale - Territorio, aggiornate al 09/03/2021, (**All. 7**) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 16/01/2006  
Reg. gen. 2847 - Reg. part. 1155  
Importo: € 200.000,00  
A favore di *Omissis* (PA)  
Contro *Omissis*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Note:

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 15/02/2016  
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 3618  
A favore di *Omissis*  
Contro *Omissis*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Procedura dichiarata estinta.
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 30/06/2017  
Reg. gen. 25105 - Reg. part. 19169  
A favore di *Omissis*  
Contro *Omissis*  
Formalità a carico della procedura  
Note:
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 13/12/2018  
Reg. gen. 49677 - Reg. part. 37817  
A favore di *Omissis*  
Contro *Omissis e Omissis*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n° 178/DRU del 13.11.2017, dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Dipartimento Reg.le Urbanistica di Palermo, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "A", come disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A. (vedasi certificato di destinazione urbanistica **All. 8**), la quale è da considerarsi "Zona di recupero", ove si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Nella variante al P.R.G. per il Centro Storico approvato con D.Dir. n° 334 del 22.03.2008, di cui si riporta uno stralcio (**All. 9**), l'immobile risulta classificato come edificio di interesse monumentale.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Con nota prot. n. 20210001312 del 02.03.2021 (**All. 10**), in riscontro alla richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi trasmessa a mezzo pec in data 03.02.2021 prot. n. 660, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicari, attestava che per l'immobile non risulta alcuna Concessione Edilizia e/o Autorizzazione presente agli atti.

Atteso che l'immobile è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942, lo stesso è da considerare legittimo dal punto di vista urbanistico.

Dal confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale presentata in data 27.12.1939, al netto delle differenze riconducibili a meri errori di rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rileva che non sono state apportate modifiche soggette a concessione e/o autorizzazione in data successiva alla costruzione dell'edificio, ovvero al deposito della planimetria catastale in atti depositata nell'anno 1939.

Avendo rilevato l'assenza di difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile desunto dalla planimetria catastale del 27.12.1939, il bene è da considerare regolare sotto ogni punto di vista.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per l'individuazione dei beni comparabili da utilizzare per la stima del valore di compravendita con il metodo del confronto di mercato, si è fatto ricorso alla ricerca dei titoli di compravendita di immobili con caratteristiche simili rogati nella stessa zona, in un periodo prossimo a quello della stima, tramite ispezione telematica delle trascrizioni registrate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Vicari (PA) - Via Bettino Ricasoli n. 23/29, piano T-1-2

Palazzetto storico a tre elevazioni fuori terra, risalente alla prima metà del XX secolo, ubicato nel Comune di Vicari, con accesso dalla via B. Ricasoli, costituito da n. 14 vani catastali, e composto da: piano terra con due accessi dalla via Ricasoli ai n. 23 e 25, e un accesso dal giardino privato retrostante, composto da un vano di ingresso, un corridoio, quattro grandi vani destinati a magazzino/cantina. Piano primo-rialzato: un androne scala di ingresso con accesso da via Ricasoli n. 27, un grande vano di disimpegno, una cucina, una sala da pranzo, un ripostiglio, uno studio, un soggiorno, due camere da letto e un w.c, terrazzo e giardino di pertinenza esclusiva Piano secondo: vano scala, un grande vano di disimpegno, un w.c., due camere da letto, un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 773, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: **€ 242.700,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzo storico Vicari (PA) - Via Bettino Ricasoli n. 23/29, piano T-1-2	485,46 mq	500,00 €/mq	€ 242.730,00	100,00%	€ 242.730,00
				Valore di stima:	€ 242.730,00

Valore di stima: € 242.700,00

**Valore finale di stima: € 242.700,00**



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- **Bene N° 1** - Palazzo storico ubicato a Vicari (PA) - Via Bettino Ricasoli n. 23/29, piano T-1-2

Palazzetto storico a tre elevazioni fuori terra, risalente alla prima metà del XX secolo, ubicato nel Comune di Vicari, con accesso dalla via B. Ricasoli, costituito da n. 14 vani catastali, e composto da: piano terra con due accessi dalla via Ricasoli ai n. 23 e 25, e un accesso dal giardino privato retrostante, composto da un vano di ingresso, un corridoio, quattro grandi vani destinati a magazzino/cantina. Piano primo-rialzato: un androne scala di ingresso con accesso da via Ricasoli n. 27, un grande vano di disimpegno, una cucina, una sala da pranzo, un ripostiglio, uno studio, un soggiorno, due camere da letto e un w.c, terrazzo e giardino di pertinenza esclusiva. Piano secondo: vano scala, un grande vano di disimpegno, un w.c., due camere da letto, un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 773, Categoria A2;  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n° 178/DRU del 13.11.2017, dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Dipartimento Reg.le Urbanistica di Palermo, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "A", come disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A. (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato), la quale è da considerarsi "Zona di recupero", ove si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78 e successive modificazioni nazionali e regionali.

Nella variante al P.R.G. per il Centro Storico approvato con D.Dir. n° 334 del 22.03.2008 l'immobile risulta classificato come edificio di interesse monumentale.

**Prezzo base d'asta: € 242.700,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bagheria, li 14/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tripoli Vincenzo Luca



## ALLEGATI

---

1. Ortofoto e sovrapposizione cartografica lotto 1;
2. Report fotografico lotto 1;
3. Titolo di proprietà Lotto 1;
4. Planimetrie stato reale dei luoghi lotto 1;
5. Certificati catastali lotto 1;
6. Sovrapposizione planimetrie stato dei luoghi e catastale lotto 1;
7. Ispezione ipotecaria lotto 1;
8. Certificato di destinazione urbanistica lotto 1;
9. Stralcio PRG del Centro Storico lotto 1;
10. Riscontro accesso atti UTC;



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 16/01/2006  
Reg. gen. 2847 - Reg. part. 1155  
Importo: € 200.000,00  
A favore di *Omissis* (PA)  
Contro *Omissis*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 15/02/2016  
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 3618  
A favore di *Omissis*  
Contro *Omissis*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Procedura dichiarata estinta.
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 30/06/2017  
Reg. gen. 25105 - Reg. part. 19169  
A favore di *Omissis*  
Contro *Omissis*  
Formalità a carico della procedura

